

## I . 계획의 개요 (변경없음)

---

1. 계획의 개요
2. 계획의 접근 방법



## 1. 계획의 개요 (변경없음)

### (1) 계획의 배경 및 목적

#### 1) 계획수립의 배경

##### ■ 동북아 비즈니스 중심국가의 육성

- 동북아지역이 세계 3대 교역권의 하나로 부상하고 있는 가운데, 동북아 물동량 선점 및 비즈니스 거점화를 위한 싱가포르(Industry 21), 홍콩(비즈니스 중심지화 전략), 대만(아태지역 지역운영센터화) 등 주변국간 경쟁이 가속화되고 있음
- 특히 중국의 발전속도를 감안할 때 향후 5~10년 내에 한국이 동북아 비즈니스 중심국가로서의 위상을 확보하지 못하는 경우, 한국의 지정학적 여건은 오히려 우리 경제의 생존에 장애요인으로 작용할지도 모른다는 위기의식 아래 정부는 2002년 1월 14일 대통령 연두기자회견에서 우리나라를 동북아 비즈니스 중심국가로 육성한다는 기본구상을 발표한 바 있음
- 이어서 공항·항만 등 물류시설의 확충을 통해 물류중심지로 육성하고, 외국인 친화적인 경영·생활여건을 조성함으로써 세계 우수 기업 및 금융의 동북아 거점으로서의 위상을 정립한다는 기본계획이 2002년 4월 4일 ‘국민경제자문회의 겸 경제정책조정회의’에서 확정되었음
- 아울러 정부는 기본계획을 기초로 관련 부처간 협의를 통하여 21개 정부부처가 소관별로 세부실행계획을 마련하여 2002년 7월24일 정부시안을 확정하였으며, 본 시안에서는 물류시설의 확충 및 물류체계 개편, 경제특구 지정·개발, 외국인 친화적인 경영·생활여건 조성대책 등 외에 경제특구를 관장하는 특별행정기구 설치방안을 제시하였음
- 이와 같은 계획을 행정적으로 지원하기 위하여 경제특구(경제자유구역)의 지정 및 조성과 기존 자치단체와는 차별화된 운영을 골자로 하는 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」이 2002년 12월 30일에 제정되어 2003년 7월1일부터 시행되어오고 있으며, 본 법률의 제정으로 경제자유구역의 지정, 경제자유구역개발사업의 시행, 외국인투자기업의 경영활동 지원, 외국인 생활여건의 개선, 경제자유구역위원회 등에 대한 제도적 뒷받침이 본격적으로 이루어지게 되었음
- 한편, 세부실행계획상 인천공항 인근 지역을 경제특구로 지정하여 개발한다는 구상에 따라, 공항지원·항공물류·관광·레저단지 조성을 목표로 하는 영종지역, 국제업무·지식기반산업중심지 조성을 목표로 하는 송도 신도시, 위락·국제금융단지 조성을 목표로 하는 김포매립지, 관광숙박·국제전시단지 등의 기능을 수행할 고양 등 4개 지역이 경제특구(경제자유구역) 후보지로 이미 거론된 바 있으며, 이 중 인천광역시에 속한 영종, 송도, 청라(김포)3개 지구가 인천경제자유구역 개발계획의 수립에 따라 2003년 8월 경제자유구역으로 지정되었음

〈표 1-1〉 동북아 비즈니스 중심국가 실현방안

|                   |   |
|-------------------|---|
| 동북아 물류중심지화        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 인천공항을 동북아 중심공항으로 육성</li> <li>· 부산신항·광양항 개발</li> <li>· 유라시아 실크로드 구축</li> <li>· 국내외 물류네트워크 구축, 물류 관련 법·제도의 정비</li> </ul>   |
| 동북아 비즈니스 거점화      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 인천공항 인근의 경제특구 지정 및 개발</li> <li>· 부산항·광양항 인근의 경제특구 지정 및 개발</li> <li>· 지역균형 발전정책과의 연계</li> </ul>   |
| IT·디지털 미디어 인프라 구축 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 외국기업의 IT 경영인프라 구축</li> <li>· 동북아 통신망 HUB화</li> <li>· IT·디지털 미디어 집적화 단지 조성</li> <li>· 동북아 디지털 미디어 산업 중심지화</li> </ul>  |
| 외국기업 경영환경 개선      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국제화된 전문인력 양성 및 교육환경 개선, 노동시장 환경개선</li> <li>· 외국기업에 대한 세제지원의 확대, 금융환경 개선</li> <li>· 경제특구 내 영어 서비스의 강화 및 주요 외국통화의 통용</li> <li>· 경영·생활 애로사항 해소기구 설치</li> <li>· 국제협력 강화 및 국가 이미지 제고</li> </ul> |
| 외국인 생활여건 개선       | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 외국인 출입국 및 이민제도 개선</li> <li>· 외국인 임직원의 해외근무수당 비과세 범위 확대</li> <li>· 경제특구 내 외국병원 및 약국 개방</li> <li>· 외국방송의 개방</li> <li>· 경제특구 내 외국인 주거단지 조성</li> <li>· 의료·교육·주택 등 외국인 생활시설에 대한 지원</li> </ul>   |

## ■ 인천경제자유구역의 지정

- 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제1조에서 명시한 바와 같이, 외국인 투자기업의 경영환경과 외국인의 생활여건을 개선함으로써 외국인 투자를 촉진하고 나아가 국제경쟁력을 강화하고 지역간 균형발전을 도모하기 위하여 국제공항 및 항만, 광역교통시설, 수도권 배후지역이 위치하고 풍부한 토지공급이 가능한 인천의 연수구(송도지구 53.3km<sup>2</sup>), 중구(영종지구 138.3km<sup>2</sup>), 서구(청라지구 17.9km<sup>2</sup>) 등 총 209km<sup>2</sup>가 「인천경제자유구역 개발계획」에 따라 2003년 8월 경제자유구역으로 지정되었으며,
- 2011년 4월 「인천경제자유구역 개발계획변경」으로 영종지구가 98.4km<sup>2</sup>(감 39.9km<sup>2</sup>)로 면적 축소되어, 현재 인천경제자유구역은 총면적 169.5km<sup>2</sup>이 지정되어 있는 상태임, 현재 송도지구, 영종지구, 청라지구는 송도국제도시, 영종국제도시, 청라국제도시로 명칭 변경
- 인천경제자유구역의 지정 절차

주민의견 청취 ⇒ 경제자유구역 지정 요청(경제자유구역개발계획 작성 및 제출) ⇒ 관계 행정기관의 장 협의 ⇒ 경제자유구역위원회 심의의결 ⇒ 관할 시도지사 의견 청취 ⇒ 경제자유구역개발계획 확정 및 경제자유구역 지정 ⇒ 경제자유구역 지정 내용 관보 고시 ⇒ 관할 시도지사 통지 ⇒ 구역지정 및 개발계획내용 14일 이상 일반 열람

## 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 위치도



## ■ 인천경제자유구역 중 영종지구 개발의 기본방향

- 인천경제자유구역 중 하나인 영종국제도시는 인천국제공항을 중심으로 자유무역 지역 및 공항신도시가 입지하고 있으며, 영종대교를 통하여 공항고속도로 및 공항 철도에 의한 내륙과의 연결이 원활하고 용유·무의도 등의 수려한 자연경관을 바탕으로 한 관광 잠재력이 높은 곳으로서 인천경제자유구역 개발계획(2003. 8)에서는 다음과 같은 개발방향을 제시하고 있음
- 인천국제공항과 연계한 국제공항·물류도시 건설
- 공항의 배후지원기능을 수행함과 동시에 복합공항도시로서의 자족성 확보
- 용유·무의도를 중심으로 하는 국제적인 레저·관광지역으로 육성

## ■ 영종하늘도시의 개발목표 - 세계각국의 사람·문화·정보와 기술이 교류·상생하는 국제교류도시

- 영종하늘도시는 영종국제도시 동남측 약 1,900만㎡에 달하는 지역으로서 북측으로는 백운산, 공항 신도시 및 현재 개발이 진행 중인 운서·운남토지구획정리사업 지구와 인접하여 있으며, 서측은 자유무역지역 및 인천국제공항, 동남측은 바다와 인접하여 다음과 같은 개발목표 아래 개발계획이 수립되었음
- 공항과 연계한 고부가가치 항공물류도시
- 공항 및 산업물류단지를 통합하는 자족도시
- 주변 종사자 및 외국인을 위한 고품격의 배후주거도시
- 수변공간으로서의 입지잠재력을 극대화한 레크레이션도시
- 산, 물, 바람이 있는 그린 네트워크가 구축된 경관 생태도시
- 특히 영종국제도시 내에서는 본 계획 이외에도 용유·무의관광단지 조성사업, 운북 복합레저단지 조성사업과 같은 개발사업들이 동시에 진행되고 있어, 개별 사업간의 연계는 물론, 각 사업간의 차별화 전략이 동시에 요구되고 있음

## ■ 영종하늘도시의 개발전략

- 시간적·공간적 거리를 초월하는 공항복합도시
- 동아시아의 관문으로서 국제교류의 확대에 대응
- 다양한 라이프스타일에 대응할 수 있는 차별화된 거주경관 조성
- 다양한 유형의 상업·문화·Community가 조화된 복합문화도시 구현
- 생태자원의 보전 및 순환체계가 완비된 생태·환경도시 건설

## 2) 계획수립의 목적

### ■ 지구단위계획의 수립의 법적 근거

- 본 지구단위계획은 【국토의 계획 및 이용에 관한 법률】 제49조 ~ 제55조의 규정에 의한 지구단위계획 구역의 지정, 지구단위계획의 입안 및 결정, 지구단위계획의 내용 등에 관한 사항에 따라 수립함
- 【경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률】 제9조 ④항의 규정에 따라 경제자유구역 개발사업의 시행을 위한 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 하며, 【동법 시행령】 제8조 ①항에 따라 제출하여야 하는 실시계획승인 또는 변경승인 신청서에 지구단위계획이 포함되므로 본 계획을 수립함

### ■ 지구단위계획의 성격

- 지구단위계획은 당해 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 구역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획임
- 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정함
- 지구단위계획은 관할 행정구역내의 일부지역을 대상으로 토지이용계획과 건축물 계획이 서로 환류되도록 함으로써 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 서로 조화를 이루도록 하는데 중점을 둠
- 지구단위계획은 지구단위계획을 통한 구역의 정비 및 기능 재정립 등의 개선효과가 지구단위계획구역 인근까지 미쳐 시·군 전체의 기능이나 미관 등의 개선에 도움을 주기 위한 계획임
- 지구단위계획은 인간과 자연이 공존하는 환경친화적 환경을 조성하고 지속가능한 개발 또는 관리가 가능하도록 하기 위한 계획임
- 지구단위계획은 향후 10년 내외에 걸쳐 나타날 시·군의 성장·발전 등의 여건변화와 지구단위계획구역 및 그 주변지역의 미래모습을 상정하여 수립하는 계획임

### ■ 지구단위계획 수립(변경)의 목적

- 본 지구단위계획은 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업 개발계획 및 실시계획과 함께 수립하여 당해 사업구역의 계획적 관리를 도모하고자 함
- 또한 경제자유구역 활성화 및 오류 정정 등을 위하여 환지계획, 토지이용계획 등이 변경되었으며, 이에 따른 실시계획 변경의 일환으로 지구단위계획을 변경하고자 함

## (2) 계획의 범위

### ■ 계획의 명칭

- 본 계획은 『인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업 지구단위계획』이라 함

### ■ 공간적 범위

- 위치 : 인천광역시 중구 운서동, 운남동, 운북동, 중산동 일원
- 면적 : 19,300,049.1㎡

### ■ 시간적 범위

- 기준년도 : 2003년(사업착수일 2003년 8월 11일)
- 목표년도 : 2021년
  - [1단계 - 2012년], [2-1단계 - 2014년], [2-2단계 - 2015년], [2-3단계 - 2016년], [2-4단계 - 2019년], [3단계 - 2021년]



〈그림 1-2〉 영종지역개발사업대상지 위치도



## ■ 내용적 범위

- 용도지역, 용도지구의 세분 및 세분된 용도지역, 용도지구간의 변경에 관한 계획
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획
- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 계획
- 환경관리, 교통처리, 경관계획 및 기타 사항에 관한 계획

## ■ 사업시행자

- 총괄사업시행자 : 인천광역시
- 단위사업시행자 : 인천도시공사 / 한국토지주택공사

## (3) 추진 경위

- 2003년 8월 11일 : 인천경제자유구역 지정고시(재정경제부고시 제2003-19호)
- 2004년 6월 16일 : 인천경제자유구역 개발계획 변경 승인(인천광역시 경제자유구역청 공고 제2004-74호)
- 2005년 2월 15일 : 인천경제자유구역 개발계획 변경 고시(재정경제부 고시 제2005-05호)
- 2006년 12월 5일 : 인천경제자유구역 영종지구 개발사업(영종지역) 개발계획 변경 및 실시계획 승인고시(재정경제부고시 제2006-52, 53호)
- 2007년 11월 6일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 개발계획 변경 및 실시계획 변경 승인 고시(재정경제부고시 제2007-57, 58호)
- 2009년 2월 23일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 실시계획 변경 승인 고시(지식경제부고시 제2009-34호)
- 2009년 12월 2일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 개발계획 변경 및 실시계획 변경 승인 고시(지식경제부고시 제2009-278호)
- 2010년 6월 18일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 개발계획 변경 및 실시계획 변경 승인 고시(인천광역시 경제자유구역청 고시 제2010-303호)
- 2011년 1월 5일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 개발계획 변경 및 실시계획 변경 승인 고시(지식경제부 고시 제2010-268호)
- 2011년 12월 21일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 개발계획 변경 및 실시계획 변경 승인 고시(인천광역시 경제자유구역청 고시 제2011-248호)
- 2012년 5월 18일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 개발계획 변경 및 실시계획 변경 승인 고시(인천광역시 경제자유구역청 고시 제2012-129호)
- 2012년 10월 26일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 개발계획 변경 및 지형도면 승인 고시(지식경제부고시 제2012-255호)
- 2012년 11월 16일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 실시계획 변경승인 고시(인천광역시 경제자유구역청고시 제2012-263호)
- 2012년 12월 28일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발사업 실시계획 변경승인 고시(인천광역시 경제자유구역청고시 제2012-294호)
- 2013년 12월 11일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시개발계획 및 실시계획 변경 승인 고시(인천광역시 경제자유구역청 고시 제2013-319호)

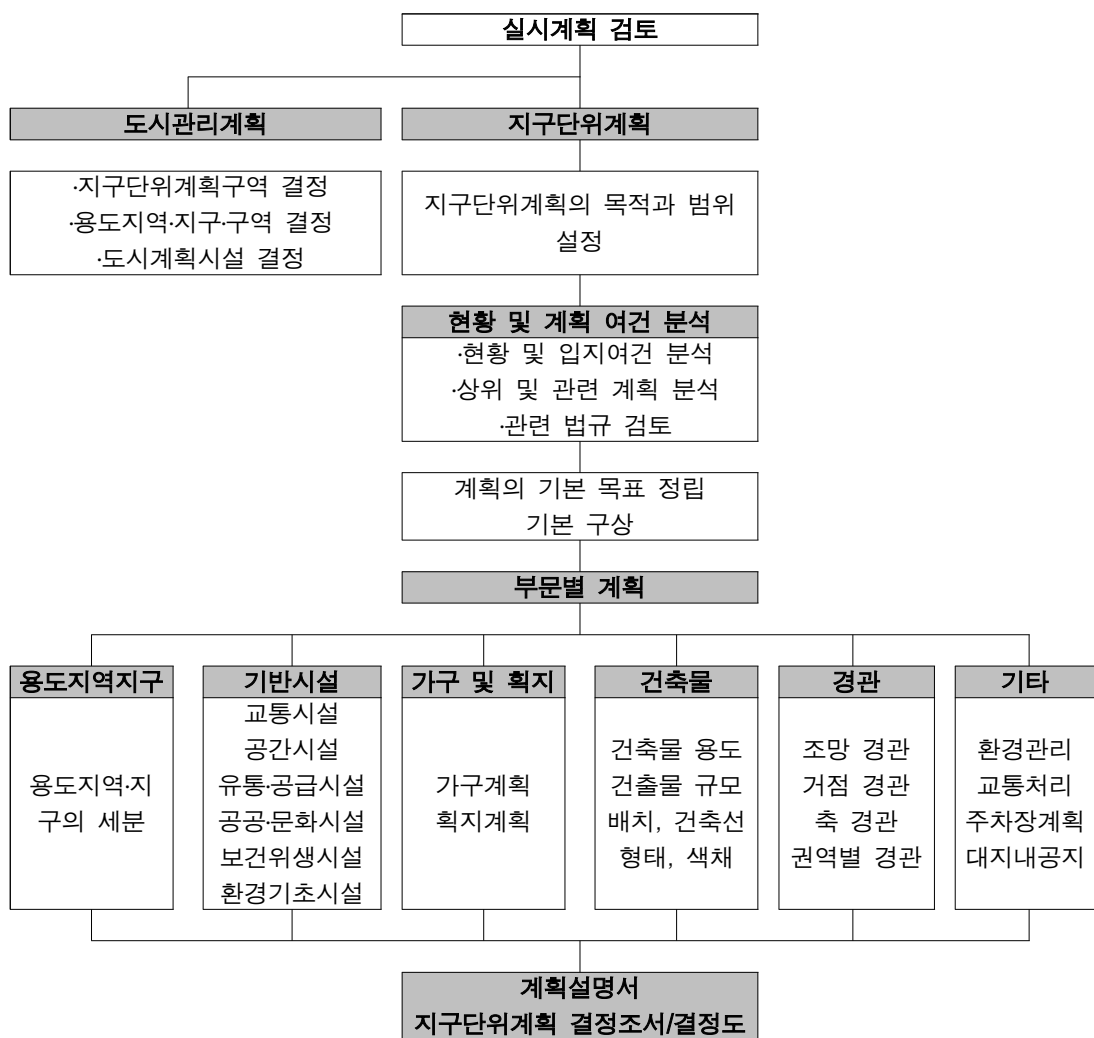
- 2014년 01월 06일 : 인천경제자유구역 영종하늘도시 개발계획 변경 및 지형도면 고시(산업통상자원부 고시 제2013-190호)
- 2014년 11월 07일 : 인천경제자유구역 영종하늘도시 개발계획 변경, 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시 경제자유구역청고시 제2015-24호)
- 2015년 1월 28일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 개발계획 변경, 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2015-24호)
- 2015년 4월 13일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 개발사업 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2015-96호)
- 2015년 8월 10일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 개발계획 변경 및 지형도면 고시(산업통상자원부고시 제2015-170호)
- 2015년 10월 5일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2015-262호)
- 2015년 12월 30일: 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2015-343호)
- 2016년 12월 12일: 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 개발계획·실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2016-227호)
- 2017년 4월 12일: 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2017-14호)
- 2018년 5월 21일 : 인천경제자유구역 영종지구 영종하늘도시 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2018-22호)
- 2018년 11월 22일 : 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발계획 변경 및 지형도면 고시(산업통상자원부고시 제2018-212호)
- 2019년 01월 31일 : 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 실시계획 변경 승인 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2019-13호)
- 2019년 09월 30일 : 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발계획변경, 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2019-46호)
- 2020년 11월 02일 : 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발계획변경, 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2020-91호)
- 2021년 06월 28일 : 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발계획변경, 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2021-45호)
- 2021년 12월 28일 : 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발계획변경, 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시(인천광역시경제자유구역청고시 제2021-440호)

## 2. 계획의 접근방법 (변경없음)

### (1) 지구단위계획의 접근방법

- 실시계획을 토대로 지구단위계획 측면에서 고려되어야 할 현황여건, 관련 계획, 관련 법규 등의 여건을 분석 및 검토
- 계획의 목표와 방향을 설정한 후 부문별 및 요소별로 향후 시행될 지구단위계획을 수립
- 계획의 내용을 제도화하는 제반 도서 작성

〈표 1-2〉 지구단위계획의 접근방법



## (2) 지구단위계획의 결정절차

- 본 지구단위계획구역은 【경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률】에 의하여 2003년 8월 지정된 경제자유구역으로서, 경제자유구역 개발사업의 시행을 위한 실시계획의 승인 절차 내에 지구단위계획의 결정 절차가 포함됨
- 【경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률】 제11조 제①항 제16호에 따라 실시계획의 승인 또는 변경 승인을 얻은 경우, 도시관리계획은 결정된 것으로 봄

〈표 1-3〉 지구단위계획의 결정절차

